

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 187

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Puerto Plata, del 29 de mayo de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: PAR 72, S. A.

Abogados: Licdos. Edwin Frías Vargas, Orlando Sánchez Castillo y Licda. Yngris Vanesa Sánchez.

Recurridos: Judith Ben David y compartes.

Abogadas: Licdas. Janet Pérez Gómez, Glenny Morales Estepan y Margarita Araujo Reilly de Liriano.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 26 de agosto de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por PAR 72, S. A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Pablo Neruda núm. 20, Villas Ana María, El Batey, municipio Sosua, provincia Puerto Plata; quien tiene como abogados apoderados especiales, a los Lcdos. Edwin Frías Vargas, Orlando Sánchez Castillo e Yngris Vanesa Sánchez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0201128-9 y 001-0122182-8, con estudio profesional abierto en común en la calle Duarte núm. 11, apartamento 10-A, segundo nivel, plaza Galería Fuente, El Batey, municipio Sosua, provincia Puerto Plata, y ad hoc en la calle Erick Leonard esquina Rosendo Álvarez, apartamento núm. 102, primera planta, condominio Isabelita I, Arroyo Hondo Viejo, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Judith Ben David, Naomi Ben David, Manfred Ernesto Ben David Bonetti, Gilad Benjamín David Bonetti y Ernesto Enmanuel en David Bonetti, las dos primeras portadoras de los pasaportes norteamericanos núms. 15581896 y 044894339, y los últimos tres titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1516280-2, 001-1756685-1 y 001-18845998-1; quienes tienen como abogados apoderados especiales a las Lcdas. Janet Pérez Gómez, Glenny Morales Estepan y Margarita Araujo Reilly de Liriano, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0952674-9, 001-1275856-0 y 001-0847042-8, con estudio profesional abierto en común en la calle Euclides Morillo núm. 81, apartamento 100, Condominio del Oeste, Arroyo Hondo, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 627-2014-00044, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, en fecha 29 de mayo de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de impugnación (le contredit). Interpuesto por la sociedad PAR 72, S. A., contra la sentencia in voce relativa al expediente marcado con el No. 1072-13-00264, dictada en fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil trece (2013), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos precedentemente expuestos; SEGUNDO: En cuanto al fondo, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia objeto del presente recurso de impugnación (le contredit), en consecuencia: TERCERO: DECLARA que el tribunal competente para conocer del incidente presentado mediante la demanda en Rescisión de Contrato de Promesa Sinalagmática de Compraventa incoada por los actuales impugnados, señores los señores (sic) JUDITH BEN DAVID, NAOMI BEN DAVID, ambas sucesoras de la señora IRENE FRANKENBERG (fallecida), la señora ROXANNA PATRICIA BONETTI FÉLIX, (cónyuge supérstite) del señor GILAD BEN DAVID (fallecido); y los señores MANFRED ERNESTO BEN DAVID BONETTI, GILAD BENJAMIN BEN DAVID BONETTI Y ERNESTO ENMANUEL BEN DAVID BONETTI, contra PAR 72, S. A., lo es la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata. CUARTO: REENVÍA por consiguiente el asunto a dicho tribunal, por ser la jurisdicción que esta Corte estima competente para conocer de la mencionada demanda. QUINTO: CONDENA a las partes impugnantes, la sociedad PAR 72, S. A., al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho de las Lcdas. JANET PÉREZ GÓMEZ, GLENNY MORALES ESTEPGAN Y MARGARITA ARAUJO REILLY, abogadas concluyentes por la parte impugnada.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 15 de septiembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 9 de octubre de 2014, por la parte recurrida, donde invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de enero de 2016, donde deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) En fecha 23 de agosto de 2017 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrente PAR 72, S. A., y recurridos Judith Ben David, Naomi Ben David, Manfred Ernesto Ben David Bonetti, Gilad Benjamín David Bonetti y Ernesto Enmanuel en David Bonetti; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) Los recurridos interpusieron una demanda en “rescisión” de contrato de promesa sinalagmática contra la recurrente, de la cual resultó

apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; b) en curso de dicha acción, la demandada original presentó una excepción de incompetencia de atribución, indicando que la jurisdicción competente para conocer del asunto lo es la Jurisdicción Inmobiliaria, lo cual fue rechazado por el tribunal de primer grado, mediante sentencia in voce núm. 10, de fecha 2 de octubre de 2013; c) posteriormente dicho fallo fue objeto de un recurso de impugnación o le contredit, decidiendo la alzada rechazarlo y confirmar la sentencia impugnada, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

Previo al examen de los medios de casación planteados contra la sentencia impugnada procede hacer constar, que en el memorial introductorio la parte recurrente identifica como parte recurrida a Judith Ben David, Naomi Ben David, Manfred Ernesto Ben David Bonetti, Gilad Benjamín Ben David Bonetti, Ernesto Enmanuel Ben David Bonetti y Roxanna Patricia Bonetti Félix, obteniendo autorización del Presidente de la Suprema Corte de Justicia para emplazarlos en esta instancia, según auto de fecha 12 de septiembre de 2014, sin embargo, del análisis del acto núm. 861/2014, de fecha 15 de septiembre de 2014, instrumentado por el ministerial Fausto Alfonso del Orbe, no se verifica que dicha diligencia procesal haya sido realizada en cuanto a Roxanna Patricia Bonetti Félix; que tampoco existe constancia de que su emplazamiento se haya efectuado por otro acto de alguacil.

En esa virtud, como no existe constancia de que Roxanna Patricia Bonetti Félix haya sido emplazada, quien no compareció, pues no configura como una de las representadas por los mandatarios ad litem que suscribieron el memorial de defensa que reposa, procede declarar, de oficio, en cuanto a ella, la caducidad del recurso de casación, de conformidad con las disposiciones del artículo 7 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: Primero: Violación a la tutela judicial efectiva. Segundo: Falta de motivos y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Tercero: Violación y falsa interpretación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, además de errónea valoración de los medios de pruebas y desnaturalización de los hechos. Cuarto: Desconocimiento de decisiones de la misma naturaleza adoptadas por la Suprema Corte de Justicia.

En el desarrollo de los indicados medios, analizados conjuntamente por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente sostiene, que el recurso de impugnación incoado ante la alzada tenía por objeto que se declinara la demanda ante la Jurisdicción Inmobiliaria, en virtud de la competencia que le otorgan los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en razón de que en ella se cuestiona de manera directa el derecho de propiedad; de ahí que los tribunales de derecho común no puedan dilucidar un asunto como el presente, toda vez que si bien es cierto se trata de un contrato de promesa sinalagmática, lo cual, en principio, podría parecer tener un minúsculo carácter personal, no menos cierto es que su fin lo constituye la restitución de un derecho registrado, lo cual ha sido reconocido por esta Corte de Casación mediante sentencias que han sido desconocidas por la corte a qua; que los jueces confundieron las mencionadas competencias, violando con esto la tutela judicial efectiva, limitándose a establecer que el asunto compete al tribunal de derecho común sin indicar un canon legal que sustente tal postura, ni los elementos de hecho y derecho que fundamentan su

pronunciamiento.

En defensa de la sentencia impugnada los recurridos señalan, que la corte a qua se refirió a lo que ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que cuando se trata de una demanda en ejecución de contrato de promesa de venta de un inmueble registrado la competencia es del tribunal ordinario por no conllevar la supresión o modificación del registro de propiedad, sino de una acción personal, por lo que la decisión ha sido dictada conforme al derecho.

Respecto a los agravios antes señalados, el fallo objetado mediante el presente recurso de casación establece lo que textualmente pasamos a transcribir:

“(…) Que de la documentación que obra en el expediente resulta lo siguiente: 1) Que, en fecha uno (1) del mes de agosto del año dos mil siete (2007), los señores Irene Frankenberg Vda. Neuman, Judith Ben David, Gilad Ben David Neuman y Naomi Ben David Neuman, suscribieron un contrato de promesa sinalagmática de compra venta de inmueble (parcela No. 1-Refor-47) con la sociedad comercial PAR 72, S. A., con firmas legalizadas por el Dr. Julio Alberto Brea Guzmán, Notario Público de los del número para el Municipio de Sosua; 2) Que mediante el acto No. 227/2012, en fecha once (11) del abril del año 2012, contenido de puesta en mora, los señores Ben-David le notificaron a la sociedad PAR 72, S. A., a los fines de que entreguen el inmueble de manera voluntaria; 3) Que mediante acto No. 283/2013, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil trece (2013), instrumentado por el ministerial Wilson Manuel Martínez, Alguacil Ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, los señores Judith Ben David, Naomi Ben David, ambas sucesoras de la señora Irene Frankenberg (fallecida), la señora Roxanna Patricia Bonetti Félix, (cónyuge supérstite) del señor Gilad Ben David (fallecido); y los señores Manfred Ernesto Ben David Bonetti, Gilad Benjamín Ben David Bonetti y Ernesto Enmanuel Ben David Bonetti, incoaron una demanda en rescisión de contrato de promesa sinalagmática de compraventa (...); que el juez de primer rechazó mediante su sentencia, ahora impugnada, el planteamiento de excepción de incompetencia solicitado por la parte demandada PAR 72, S. A., para conocer de dicha demanda por tratarse, según dicho magistrado, la presente demanda tiene por objeto la resolución de un contrato no la disputa de la titularidad de los inmuebles; La Suprema Corte de Justicia es del criterio que, ‘cuando se trata de una demanda en ejecución de una promesa de venta de inmueble registrado, es competente el tribunal ordinario por no tratarse de una supresión o modificación del registro de propiedad, sino de una acción personal’; que por tales razones esta Corte es del criterio que procede, en la especie, acoger las conclusiones vertidas en audiencia por la parte impugnada y confirmar en consecuencia en todas sus partes la decisión recurrida (...)”.

Conforme se aprecia de los alegatos expuestos por las partes en sus respectivas pretensiones, de la sentencia impugnada y los documentos que acompañan al presente recurso de casación, la demanda original procura la “rescisión” del contrato de promesa de venta suscrito entre las partes, sobre el fundamento de haber incurrido la demandada original, hoy recurrente, en incumplimiento a la obligación de pago asumida. Esta acción, en caso de ser verificada, tendría por efecto la revocación de la obligación y la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes del contrato.

Según el artículo 3 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, la jurisdicción inmobiliaria tiene

competencia para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, salvo en los casos en que la ley señala expresamente lo contrario, correspondiendo a los tribunales de jurisdicción original conocer en primer instancia de los asuntos que recaen en el ámbito de dicha materia, sin embargo, conviene destacar, que la circunstancia de que el inmueble objeto del contrato sea registrado, como en la especie, no implica, indefectiblemente, que el asunto litigioso relativo a dicho bien deba ser juzgado por la Jurisdicción Inmobiliaria, si lo que se persigue en la demanda es verificar el incumplimiento contractual incurrido por una parte respecto a determinadas obligaciones, caso en el cual se trata de una acción personal asunto de la competencia de los tribunales ordinarios .

En el caso concurrente, tal como comprobó la alzada, la litis de que se trata connota un carácter inequívocamente personal, por cuanto su objeto es la ruptura del vínculo contractual, en la cual no se advierte se cuestione la titularidad del derecho de propiedad, por tanto, asunto de la competencia de la jurisdicción civil o de derecho común por extenderse su radio de atribución al universo de los asuntos, excepto los asignados de manera expresa a otro tribunal.

Las razones antes expuestas permiten comprobar, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, que la corte a qua con el fallo criticado lejos de transgredir la garantía constitucional a la tutela judicial efectiva consagrada por la Constitución a su favor en el artículo 69, procedió a salvaguardarla, por cuanto ha aplicado correctamente la ley en cuanto al tribunal competente para conocer del proceso en el que figura como demandada; jurisdicción en la cual será juzgado conforme a las formalidades propias de la materia.

El examen de la sentencia impugnada revela que, en relación al aspecto recurrido en casación, la misma contiene una adecuada motivación basada en los hechos y el derecho, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, cumplir con el control de legalidad que, como Corte de Casación, le ha sido conferido. En esa virtud, resulta procedente desestimar los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios de casación planteados y con ello rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del proceso a favor de los abogados de la tribuna contraria que han hecho la afirmación de lugar.

Por tales motivos, La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 3 y 10 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario.

**FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PAR 72, S. A., contra la sentencia civil núm. 627-2014-00044, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, en fecha 29 de mayo de 2014, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de las Lcdas. Janet Pérez Gómez, Glenny Morales Estepan y Margarita Araujo

Reilly de Liriano, abogadas de la parte recurrida, quienes afirmaron haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)